Deutscher Bundestag **Drucksache 18/8617**

18. Wahlperiode 01.06.2016

Antrag

der Abgeordneten Lisa Paus, Christian Kühn (Tübingen), Kerstin Andreae, Oliver Krischer, Friedrich Ostendorff, Dr. Gerhard Schick, Dr. Thomas Gambke, Britta Haßelmann, Corinna Rüffer, Bärbel Höhn, Sven-Christian Kindler, Steffi Lemke, Dr. Tobias Lindner, Peter Meiwald und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Spekulation mit Immobilien und Land beenden – Keine Steuerbegünstigung für Übernahmen durch Share Deals

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Der Handel mit Immobilien übertrifft alle Rekorde. Das Transaktionsvolumen am Immobilienmarkt ist seit 2009 kontinuierlich geklettert – von 13,4 Milliarden Euro auf 79 Milliarden Euro 2015. Auch für das Jahr 2016 erwartet u. a. die Unternehmensberatung Ernst & Young eine hohe Marktaktivität mit einem prognostizierten Transaktionsvolumen von bis zu 65 Milliarden Euro. Immobilien zirkulieren zunehmend zwischen wenigen großen Marktteilnehmern, ohne dass dabei Investitionen in den Erhalt oder die Modernisierung von Gebäuden garantiert wären. Der Anteil von Wiederverkäufen an den gesamten Transaktionen großer Wohnungsbestände erreichte 2011 sowie im ersten Halbjahr 2015, laut dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, den Spitzenwert von 94 Prozent.

Immobilientransaktionen unterliegen eigentlich der Grunderwerbsteuer, wobei die Einnahmen an die Länder gehen. Aufgrund gesetzlicher Regelungen gilt dies vor allem dann, wenn das Grundstück selbst direkt vom Käufer erworben wird (Asset Deal). Werden jedoch nur Anteile an Unternehmen (Shares), in denen die Grundstücke enthalten sind, gekauft, braucht der Käufer keine Grunderwerbssteuer zu bezahlen – jedenfalls wenn er weniger als 95 Prozent der Unternehmensanteile erwirbt (Share Deal). Denn die Grunderwerbsteuer fällt erst an, wenn mindestens 95 Prozent dieser Unternehmensanteile (zum Beispiel Aktien) auf den Käufer übergehen. Von dieser Gestaltungsmöglichkeit profitieren insbesondere große Marktteilnehmer. Um Grunderwerbsteuer zu vermeiden, führen sie oftmals solche Share Deals durch und bleiben mit maximal 94,9 Prozent gekauften Anteilen gerade unter der Grenze der Steuerpflicht.

Ohne die Steuerfreiheit der Share Deals würden sich der Handel mit großen Immobilienbeständen und die Fusion großer Wohnungsunternehmen weniger lohnen. Im Ergebnis würde die aus Verbrauchersicht hoch problematische Konzentration von Wohnungsbeständen in immer größeren Immobilienunternehmen eingeschränkt. Die Konzentration von Wohnungsbeständen in Händen großer Marktteilnehmer

birgt die Gefahr steigender Mietpreise in Ballungszentren und schwächt die Position der Mieterinnen und Mieter gegenüber ihrem Vermieter.

Die Situation auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt ist ebenfalls gekennzeichnet von einer dramatischen Entwicklung der Boden- und der Pachtpreise und einem zunehmenden Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen und landwirtschaftlichen Unternehmen durch Kapitalinvestoren. Die Folge davon sind die zunehmende Ausbildung von Holdingstrukturen und eine starke Konzentration. Dies gefährdet in erheblichem Maße die Erhaltung einer ausgewogenen Agrarstruktur. Dafür verantwortlich sind u. a. die fehlende Erfassung und steuerliche Privilegierung von Anteilsverkäufen an landwirtschaftlichen Unternehmen.

Der Staat schädigt sich durch steuerfreie Share-Deal-Übernahmen von Unternehmen nicht nur selbst durch entgangene Grunderwerbssteuer. Er schädigt auch seine Bürger*innen durch steigende Mieten und Bodenpreise. Die steuerliche Privilegierung von Share Deals in ihrer bisherigen Form ist daher abzuschaffen.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. die Befreiung von der Grunderwerbssteuer bei der anteiligen Übernahme von Unternehmen bis zu 95 Prozent abzuschaffen, und dazu
   a. die betreffenden Vorschriften im Grunderwerbsteuergesetz (§ 1 Abs. 2a, 3 und 3a GrEStG) dahingehend zu ändern, dass auch anteilige Unternehmenskäufe grundsätzlich steuerbar und steuerpflichtig sind. Wesentliche Transaktionen von bis zu 50 Prozent der Unternehmensanteile sind weiterhin nicht steuerbar, werden es aber, wenn diese Grenze durch nachfolgende mittelbare oder unmittelbare Erwerbe überschritten wird;
   b. als Bemessungsgrundlage die Grundstückswerte nach den §§ 151, 157 BewG entsprechend der prozentualen Höhe des Anteilserwerbs (50 bis 100 Prozent) zugrunde zu legen;
2. alle Flächenverkäufe und Anteilsverkäufe an landwirtschaftliche Unternehmen zu erfassen und zu regulieren.

Berlin, den 31. Mai 2016

Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion

Begründung

Durch Share Deals entgehen dem Staat Einnahmen bei der Grunderwerbsteuer oftmals in der Höhe von mehreren Millionen Euro. Je nach Bundesland werden beim Verkauf von Flächen und Grundstücken normalerweise zwischen 3,5 und 6,5 Prozent Grunderwerbsteuer fällig. Während Investoren durch die Gestaltungsoption bei Unternehmensübernahmen steuerliche Privilegien erhalten, gehen die öffentlichen Haushalte unter diesen Bedingungen selbst bei der Veräußerung zentral gelegener und repräsentativer Grundstücke leer aus.

Allein beim Verkauf des 150 Meter hohen Frankfurter Eurotowers, dem ehemaligen Sitz der Europäischen Zentralbank und jetzigen Sitz der Europäischen Bankenaufsicht, entgingen dem Land Hessen 29 Mio. Euro an Grunderwerbsteuern durch den Share Deal. Gleichzeitig gilt, dass eine Familie, die in Frankfurt ein Haus für 300.000 Euro kauft, 18.000 Euro Grunderwerbsteuer bezahlen muss. Die Zeche zahlen Einzelpersonen, die keine aufwendigen Geschäftskonstruktionen wählen können.

Auf dem Land wirken bei Bodenverkäufen dieselben Marktmechanismen wie in der Stadt. Die Verkaufspreise sind in den letzten Jahren massiv gestiegen; die nutzbaren Flächen konzentrieren sich zunehmend bei wenigen großen Unternehmen und durch Share-Deal-Konstruktionen werden diese Konzentrationsprozesse oftmals abgewickelt, ohne dass Grunderwerbsteuer fällig wird. Diese Möglichkeit der Steuergestaltung macht Bodenverkäufe noch lukrativer und heizt den Markt weiter an.

So hat 2013 der durchschnittliche Verkaufswert für Deutschland gegenüber 2007 um 78 Prozent zugenommen, für das frühere Bundesgebiet um 54 Prozent und für die ostdeutschen Bundesländer um 154 Prozent (Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe Bodenmarkt, 2015). Das Thünen-Institut hat im Dezember 2015 eine Studie veröffentlicht, in der die gleichzeitigen Konzentrationsprozesse genau untersucht und erstmals Zahlen vorgestellt werden. 34 Prozent der untersuchten, von juristischen Unternehmen bewirtschafteten landwirtschaftlichen Fläche in Mecklenburg-Vorpommern werden mittlerweile durch Kapitalinvestoren bewirtschaftet. Durch eine die Share Deals betreffende Verschärfung des Grunderwerbsteuergesetzes werden die steuerlichen Anreize reduziert, die mit zu dieser Dynamik beigetragen haben. Darüber hinaus sind aber eine effektive Erfassung und Kontrolle der Bodenverkäufe nötig, um eine ausgewogene Agrarstruktur zu erhalten und Übernahmen bei entsprechenden Bedenken unterbinden zu können.



Satz: Satzweiss.com Print, Web, Software GmbH, Mainzer Straße 116, 66121 Saarbrücken, www.satzweiss.com
Druck: Printsystem GmbH, Schafwäsche 1-3, 71296 Heimsheim, www.printsystem.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0722-8333